

**UCHWAŁA NR XXXI/359/2023**  
**RADY GMINY BARGŁÓW KOŚCIELNY**

z dnia 28 grudnia 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bargłów Kościelny  
na lata 2023 - 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bargłów Kościelny na lata 2023 - 2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bargłów Kościelny.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Jarosław Kukliński**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bargłów Kościelny na lata 2023 – 2027**

**Rozdział 1.**

**Mieszkaniowy zasób Gminy Bargłów Kościelny wraz z prognozą wielkości oraz sposobem zarządzania na lata 2023-2027**

1. Wykonywanie zadań związanych z zapewnieniem najmu socjalnego lokali zamiennych oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, odbywa się poprzez wykorzystanie mieszkaniowego zasobu Gminy Bargłów Kościelny.
2. Wykonywanie zadań związanych z zapewnieniem pomieszczeń tymczasowych, odbywa się poprzez wykorzystanie pomieszczeń usytuowanych w budynkach będących własnością Gminy Bargłów Kościelny, w związku z art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725).
3. Mieszkaniowy zasób obejmuje lokale i budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Bargłów Kościelny, zgodnie z tabelą poniżej:

Lp.	Lokalizacja budynku w którym mieszczą się lokale	Pow. użytkowa mieszkań		Wyposażenie techniczne lokali w instalacje					Stan techniczny lokali (zły, średni, dobry)
		Lokale przeznaczone do najmu socjalnego	Pozostałe	Elektr.	Wod.	Kan.	c.o.	c.w.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Tajno Stare 31	-	58,57	+	+	+	+	-	Dobry
2.	Kroszewo 27	-	54,63	+	+	+	+	-	Dobry
3.	Kroszewo 27	-	35,00	+	+	+	+	-	Dobry
4.	Kroszewo 27	-	51,00	+	+	+	+	-	Dobry
5.	Łabętnik 10	-	55,33	+	+	+	+	-	Dobry
6.	Tobyłka 5A	-	37,40	+	+	-	+	-	Dobry
7.	Tobyłka 5A	-	39,93	+	+	-	+	-	Dobry
8.	Tobyłka 5A	-	57,03	+	+	-	+	-	Dobry
9.	Kamionka Stara 14A/1	27,84	-	+	+	-	-	-	Średni
10.	Kamionka Stara 14A/2	28,58	-	+	+	-	-	-	Średni
11.	Kamionka Stara 14A/3	57,11	-	+	+	-	-	-	Średni
12.	Kamionka Stara 14A/4	24,00	-	+	+	-	-	-	Średni
13.	Kamionka Stara 14A/5	12,01	-	+	+	-	-	-	Średni
14.	Kamionka Stara 14A/6	42,73	-	+	+	-	-	-	Średni
15.	Brzozówka 48/1	71,96	-	+	+	-	-	-	Średni
16.	Brzozówka 48/2	54,96	-	+	+	-	-	-	Średni
17.	Brzozówka 48/3	62,96	-	+	+	-	-	-	Średni
18.	Pruska 49/1	-	55,00	+	+	+	+	-	Dobry
19.	Pruska 49/2	-	60,00	+	+	+	+	-	Dobry
20.	Pruska 49/3	-	85,00	+	+	+	+	-	Dobry
21.	Tobyłka 5A/4	40,58	-	+	+	+	+	+	Dobry
22.	Tobyłka 5A/5	40,42	-	+	+	+	+	+	Dobry
23.	Tobyłka 5A/6	40,58	-	+	+	+	+	+	Dobry
24.	Tobyłka 5A/7	51,13	-	+	+	+	+	+	Dobry
25.	Tobyłka 5A/8	50,92	-	+	+	+	+	+	Dobry
26.	Tobyłka 5A/9	51,02	-	+	+	+	+	+	Dobry
27.	Bargłówka 19A/1	68,66	-	+	+	+	+	-	Średni
28.	Bargłówka 19A/2	24,15	-	+	+	+	+	-	Średni

29.	Bargłówka 19A/3	32,00	-	+	+	+	+	-	Średni
30.	Bargłówka 19A/4	24,15	-	+	+	+	+	-	Średni
	<b>Razem:</b>	<b>805,76</b>	<b>588,89</b>						

Mieszkaniowy zasób Gminy Bargłów Kościelny (stan na 2023 r.) stanowi 30 lokali w tym 19 przeznaczonych na najem socjalny lokali.

4. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Bargłów Kościelny w kolejnych latach (według stanu na 30 grudnia 2022 r.):

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Ilość lokali komunalnych	30	30	30	30	30

5. W latach 2023 - 2027 dopuszcza się możliwość powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

6. Z uwagi na ograniczone możliwości lokalowe mieszkaniowego zasobu gminy nie wyodrębnia się lokali zamiennych.

7. Zasady wynajmowania lokali określa Uchwała Nr XXIX/332/2023 Rady Gminy Bargłów Kościelny z dnia 13 października 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bargłów Kościelny.

8. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bargłów Kościelny zarządza bezpośrednio Wójt Gminy Bargłów Kościelny.

9. W latach 2023-2027, nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bargłów Kościelny.

## Rozdział 2.

### Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

1. Remonty gminnych budynków i lokali mieszkalnych będą dokonywane sukcesywnie, w miarę posiadanych środków budżetowych.

2. Potrzeby remontowo-modernizacyjne będą określane na podstawie technicznych przeglądów okresowych, a plan ich realizacji będzie obejmował kolejne lata w uzależnieniu od posiadanych środków finansowych.

3. Remonty zasobu mieszkaniowego wykonywane będą z uwzględnieniem potrzeb oraz dostępności środków. W budżecie Gminy zapewnia się środki na wykonanie obowiązku wynikającego z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) w zakresie przeprowadzania okresowej kontroli, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych, jak również środki na bieżące utrzymanie w zakresie niezbędnych remontów. Określenie wysokości wydatków w latach 2023-2027 na poprawę stanu zasobu mieszkaniowego określane będą w rocznych uchwałach budżetowych Gminy Bargłów Kościelny.

4. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego we właściwym stanie techniczno-użytkowym.

5. W tabeli poniżej przedstawiono prognozowane wydatki w latach 2023 - 2027, z uwzględnieniem kosztów bieżącego utrzymania oraz kosztów remontów. Koszty zarządu częściami wspólnymi nie występują na terenie gminy, ponieważ cały zasób mieszkaniowy stanowi wyłącznie własność własną gminy.

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
koszty bieżącej eksploatacji (w tym przeglądy techniczne, elektryczne, kominiarskie)	32 000 zł	32 000 zł	32 000 zł	32 000 zł	32 000 zł

szacowane koszty remontów i modernizacji	31 000 zł	41 000 zł	45 000 zł	60 000 zł	80 000 zł
koszty inwestycyjne	241 325 zł	50 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	50 000 zł
Razem	304 325 zł	123 000 zł	107 000 zł	122 000 zł	162 000 zł

W tabeli umieszczono prognozowane minimalne koszty utrzymania lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Bargłów Kościelny. W przypadku możliwości zwiększenia środków finansowych na remonty zasobu — wydatki zostaną wskazane w uchwałach budżetowych Gminy.

### **Rozdział 3.** **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Nie przewiduje się sprzedaży lokali w latach 2023 – 2027.

### **Rozdział 4.** **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Stawka czynszu winna być utrzymywana na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, w szczególności administrowania, konserwacji i bieżących remontów.
2. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokali i pomieszczeń tymczasowych ustala, na okres kolejnych 12 miesięcy, Wójt w drodze zarządzenia.
3. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala się, z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:

Lp.	Czynnik ze względu na:	Czynniki podwyższające:	Czynniki obniżające:
1.	położenie budynku	-	- budynek położony w odległości powyżej 5km od siedziby władz samorządowych (- 5%)
2.	wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	- instalacja kanalizacyjna (sieć) +10%) - instalacja c.o. (+5%) - ogrzewanie zapewnione przez wynajmującego (obsługa) (+10%) - instalacja c.w. (+5%)	- instalacja kanalizacyjna (przydomowa oczyszczalnia ścieków) (- 5%) - brak instalacji c.o. - brak instalacji c.w. (- 5%)
3.	ogólny stan techniczny budynku	- dobry stan budynku (+5%)	- średni stan budynku (- 5%)

4. Utrzymywanie stawki czynszu za najem lokali na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych.
5. Osoby zawierające umowę socjalną najmu lokalu opłacają czynsz w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej na terenie Gminy, obliczonego według zasad obowiązujących dla lokali mieszkalnych.
6. Określa się stawkę czynszu za najem pomieszczeń mieszkalnych w wysokości 100% najniższej stawki czynszu obowiązującego na terenie Gminy.

### **Rozdział 5.** **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody uzyskane z tytułu

czynszów za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Pozostałe źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy

- a) dotacje zewnętrzne;
- b) środki własne.

## **Rozdział 6.**

### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bargłów Kościelny**

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w szczególności polegające na:

1) zapewnieniu lokali w celu wparcia rodzin o najniższych dochodach oraz realizacji wyroków eksmisyjnych, a także rodzin pokrzywdzonych w zdarzeniach losowych;

2) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;

3) zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;

2. Nie przewiduje się zamian mieszkań w związku z przyszłymi remontami budynków i lokali.

3. W celu poprawy efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalania czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.

## **Uzasadnienie**

Uchwała została podjęta w związku z obowiązkiem wynikającym z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ww. przepisem Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Podane w dokumencie prognozy dot. kosztów potrzeb remontowych, nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w niepogorszonym stanie oraz wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego zostały dokonane w oparciu o dotychczasowe dane oraz analizę obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów oraz ich możliwości realizacyjnych.

Uchwała ws. wieloletniego program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Bargłów Kścielny na lata 2023- 2027 realizuje kierunek polityki mieszkaniowej określony w ww. dokumencie i ma wobec niej charakter wykonawczy.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.